



STADT BENSHEIM

Einfacher Bebauungsplan BA 45

„Nördlich Starenweg - 1. Teilbereich“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.02.2010

Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.3	Verfahren	2
1.4	Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot.....	2
2.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	3
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
2.3	Einfahrt, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	5
2.4	Baugestalterische Festsetzungen	5
3.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	6
4.	HINWEISE	7

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Für das Gebiet im Stadtteil Auerbach zwischen dem Starenweg und dem Finkenweg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 02.09.1999 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BA 45 „Nördlich Starenweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich am 09.09.2000 im Bergsträßer Anzeiger bekannt gemacht. Ziel der Planung war die Bereitstellung von Wohnbauflächen, bzw. gemischten Bauflächen durch eine Verdichtung des bereits baulich geprägten Bereichs innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Da die Realisierung der Planung in der Hand zweier verschiedener Vorhabenträger lag, wurde der Bebauungsplan in die Teilbereiche 1 und 2 aufgeteilt.

Der Bebauungsplan BA 45 „Nördlich Starenweg - 2. Teilbereich“ wurde am 30.08.2001 als Satzung beschlossen und ist seit dem 22.09.2001 rechtskräftig.

Für den 1. Teilbereich, welcher lediglich das Flurstück 35/1 umfasst, wurde das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (11.09.2000 bis 13.10.2000) und der gleichzeitig durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB begonnen.

Die damalige Planung sah auf dem Grundstück insgesamt drei Mehrfamilien-Wohnhäuser mit 20 Wohneinheiten sowie ein Gemeinschafts-Parkdeck mit Zufahrt vom Finkenweg und der Darmstädterstraße (B 3) vor.

Inzwischen liegt ein überarbeitetes Bauungskonzept für das Grundstück vor, so dass die Planung für den 1. Teilbereich wiederaufgenommen wird. Das Ziel der Planung liegt weiterhin in der maßvollen Nachverdichtung eines bislang unbebauten Grundstücks im Innenbereich.

Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt max. 10 Wohneinheiten.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Bürger-GIS Kreis Bergstraße

Der Geltungsbereich des 1. Teilbereiches umfasst das Flurstück 35/1 in der Flur 4, Gemarkung Auerbach und hat eine Größe von rund 1.600 m².

Das Grundstück grenzt im Norden an den Finkenweg, im Osten an die Darmstädter Straße (B 3), im Süden an das Flurstück 34/5 und im Westen an die Flurstücke 36 (Finkenweg 2) und 37.

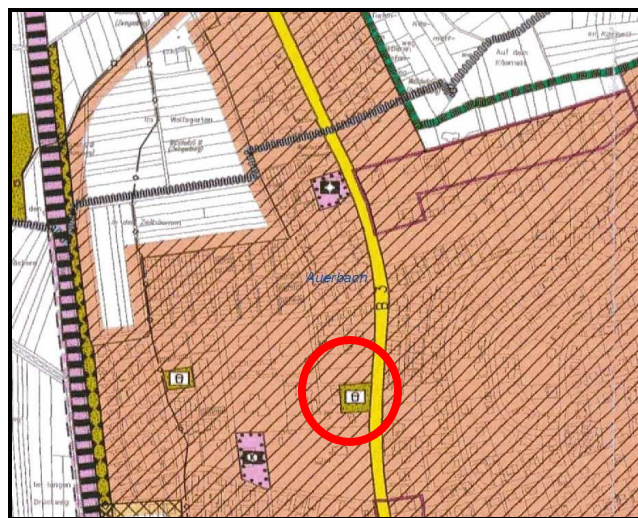
1.3 Verfahren

Das vorliegende Verfahren für den 1. Teilbereich wurde bereits 1999 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Inzwischen wurde das BauGB mehrmals geändert (insbesondere die UVP-Novelle 2002, das EAGBau 2004 und das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte 2007). Gemäß § 244 Abs. 1 BauGB (neue Fassung) sind Verfahren, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden (1. Fall) sind oder nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden (2. Fall), nach den Vorschriften der aktuellen Fassung des BauGB zu Ende zu führen. Für das vorliegende Verfahren trifft der 2. Fall zu, so dass das Planverfahren nunmehr nach den Bestimmungen des derzeit gültigen BauGB zu Ende geführt wird.

Hierdurch ergibt sich auch die Möglichkeit, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung weiter zu führen, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt. Voraussetzung hierfür ist nach § 13a BauGB, dass die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Ebenso findet § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) keine Anwendung. Darüber hinaus unterliegt der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nicht dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) und der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB).

1.4 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot



Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Bensheim

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine regionalplanerischen und raumordnerischen Ziele nach § 1 Abs. 4 BauGB betroffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, wird die Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplans (Wohngebiet) angepasst.

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundeigentums. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden somit die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

Da im Bebauungsplan keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, handelt es sich formal um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs.3 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung sowie der in benachbarten Bebauungsplänen bereits festgesetzten Gebietszuordnungen wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf Grund des durch Wohnbebauung geprägten städtebaulichen Umfeldes werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung werden zusätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Die bauliche Ausnutzung richtet sich an der in § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (Grundflächenzahl GRZ 0,4), da hier eine angemessene Nachverdichtung der bestehenden Bebauung angestrebt wird. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Zur städtebaulichen Einbindung der geplanten Gebäude in die bestehende Bebauungsstruktur werden die max. Gebäudehöhen auf die für max. mögliche drei Vollgeschosse notwendigen Höhen begrenzt. Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Darmstädter Straße.

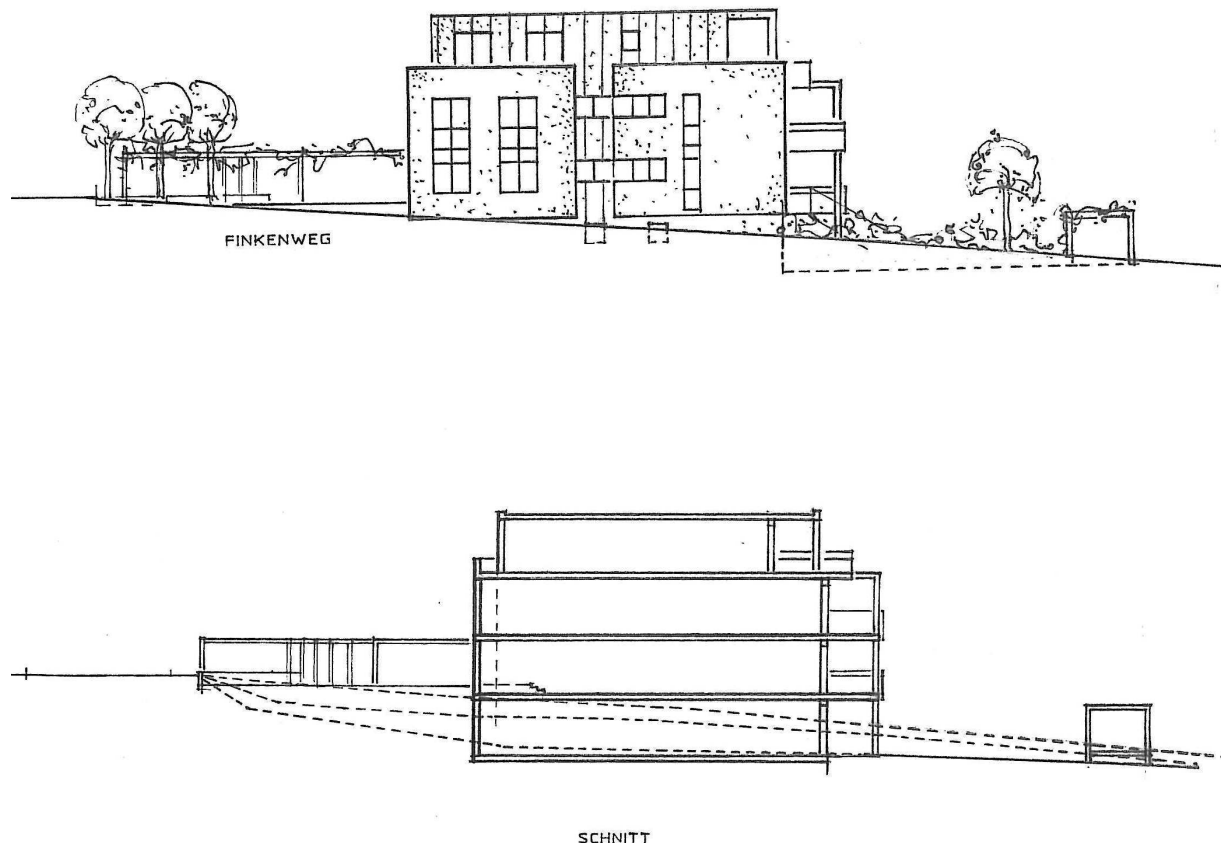
Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Geländeabfall nach Westen) kann unter Umständen das Kellergeschoss zu einem Vollgeschoss werden, da die 1,40 m-Grenze nach § 2 Abs. 4 HBO nicht eingehalten werden kann. Für diesen Fall wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit des Souterrains als Vollgeschoss festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs.4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Für die Errichtung der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zur Kappungsgrenze von GRZ 0,8 notwendig. Die Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten ergibt sich insbesondere aus der erforderlichen Anzahl der Stellplätze nach Stellplatzsatzung (15) sowie der Lage der geplanten Carports an der Darmstädter Straße. Da hier aus verkehrlichen und topographischen Gründen keine direkte Zufahrt von der Darmstädter Straße aus möglich ist, muss die gesamte Zufahrt auf dem Grundstück selbst errichtet werden, was einen entsprechenden Flächenbedarf mit sich bringt.

Zur Einbindung in das städtebauliche Umfeld wird zusätzlich die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf max. 5 beschränkt.

Die beiden folgenden Schnitte zeigen, wie sich eine gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Bebauung in die Topographie einfügt.



2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplante Bebauung werden durch Baugrenzen zwei einzelne Baufenster mit einer Größe von jeweils 16 x 17 m festgesetzt. Dies hat gegenüber einem einzelnen Baufenster den Vorteil, dass kein einzelner, langer Baukörper an dieser Stelle errichtet werden kann. Ein solcher Baukörper würde nicht in die städtebauliche Umgebung passen.

Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen können Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Gerätehütten an der Nachbargrenze) gemäß den landesrechtlichen Bestimmungen (§ 6 HBO) zugelassen werden. Hingegen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

2.3 Einfahrt, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Um eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der Darmstädter Straße (B 3) auszuschließen, wird im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen eine Zufahrt ausgeschlossen. Die Grundstückszufahrt erfolgt über den Finkenweg durch Festlegung eines Einfahrtbereiches.

2.4 Baugestalterische Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs.4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs.4 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Zur städtebaulichen Einbindung der innerhalb eines bereits durch Wohnbebauung geprägten Stadtgebietes gelegenen geplanten Bebauung werden einige baugestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Gestaltung von Einfriedungen sowie der Bepflanzung und Begrünung des Baugrundstückes getroffen.

Bei der Errichtung von drei Vollgeschossen ist aus stadtgestalterischen Gründen entlang der Darmstädter Straße die Traufwand des obersten Geschosses um mindestens 1 Meter zurückzusetzen (Staffelgeschoss), wodurch entlang der Darmstädter Straße eine niedrigere horizontale Kante im Sinne einer "Traufe" definiert wird, die nach zwei Geschossen folgen muss.

Durch das Staffelgeschoss wird auf die bauliche Masse in der Nachbarumgebung (Reihen- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss, denkmalgeschützte Gesamtanlage) reagiert und ein maßstäblicher Übergang geschaffen. Durch diese Baukörpergliederung wird das 3. Vollgeschoss optisch abgesetzt, auch wenn es rechnerisch ein gut nutzbares Vollgeschoss bleibt. Damit werden die Gebäude in der Höhe gegliedert und besser in die Umgebung eingefügt.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen an der Darmstädter Straße wird durch Festsetzung verhindert, dass eine durchgängige Garagenzeile in diesem Bereich errichtet wird, welche das Erscheinungsbild des Straßenraumes beeinträchtigen würde.

3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Da der vorliegende Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann auf die förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es bedarf somit keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren¹. Gleichwohl sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Planung zu beachten.



Das Baugrundstück hat sich zu einer Brache entwickelt, welche fast vollständig durch Gehölze bewachsen ist. Bestandsbildend ist hier der Götterbaum, welcher ursprünglich aus China und Vietnam stammt und in Städten zur Begrünung von Straßen und öffentlichen Grünflächen gepflanzt wird.

Bislang liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG vor. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind jedoch auch weiterhin im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen zu beachten.

Insgesamt trägt die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) durch Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen Rechnung. Bislang baulich ungenutzte Flächen im Außenbereich werden geschont.

Der Eingriffsminimierung dienen die Festsetzungen von Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Begrünung von Garagen und Stellplätzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach heutigen Erkenntnissen keine Altlasten bekannt.

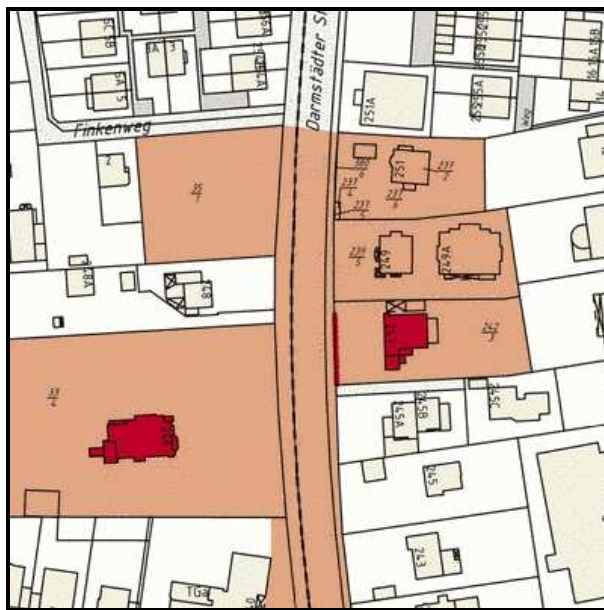
¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 - Mustererlass).

4. HINWEISE

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks ist über den bereits ausgebauten Finkenweg gesichert. Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das öffentliche Wassernetz und die bestehenden Wasserrechte für die geplante Nachverdichtung gewährleistet. Für den Brandfall liegen ebenfalls ausreichende Wassermengen und Wasserdruck vor.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich. Der Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz ist problemlos möglich.

Die Abfuhr der Mülltonnen erfolgt vom Finkenweg aus, die Tonnen sind daher in diesem Bereich an der Straße zur Abholung bereitzustellen.



Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>

Das Flurstück 35/1 liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Nördliches Villengebiet Auerbach“.

Die Gesamtanlage erfasst im Wesentlichen das nördlich des alten Auerbacher Ortskernes liegende Villengebiet, das sich um die Jahrhundertwende entwickelt hat.

Im direkten Umfeld befindet sich eine in einem weitläufigen Gartengelände platzierte und 1903 erbaute Villa (Darmstädter Straße 246) sowie ein 1902/03 nach Plänen Heinrich Metzendorfs erstelltes Wohnhaus mit Sandsteineinfriedung (Darmstädter Straße 247).

Bauliche Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen nach § 16 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung / Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.